IX kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Komisji Infrastruktury (nr 250)**

z dnia 25 stycznia 2023 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 250)

25 stycznia 2023 r.

Komisja Infrastruktury, obradująca pod przewodnictwem posła **Pawła Olszewskiego (KO)**, przewodniczącego Komisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– rozpatrzenie informacji Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W posiedzeniu udział wzięli: **Małgorzata Kutyła** dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami oraz **Marek Maj** pełniący obowiązki dyrektor Departamentu Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli wraz ze współpracownikami.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel**, **Jolanta Osiak** i **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Dzień dobry. Witam państwa bardzo serdecznie. Otwieram posiedzenie Komisji Infrastruktury. Witam panie i panów posłów. Witam zaproszonych gości. Stwierdzam kworum.

Zgodnie z przedstawionym porządkiem, przedmiotem dzisiejszego posiedzenia będzie rozpatrzenie informacji Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Czy są jakieś uwagi do porządku obrad? Nie widzę. Przystępujemy do jego realizacji.

Proszę przedstawiciela NIK o zabranie głosu. Prosiłbym o dość zwięzłą prezentację, gdyż na godz. 15:00 zaplanowane są głosowania.

Pełniący obowiązki dyrektor Departamentu Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli Marek Maj:

Dziękuję. Szanowny panie przewodniczący, panie posłanki, panowie posłowie, z dniem 1 stycznia 2019 r. weszła w życie tzw. ustawa przekształceniowa, która miała usprawnić proces przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Na mocy przepisów tej ustawy prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności, natomiast organy reprezentujące dotychczasowego właściciela nieruchomości miały do końca 2019 r. wydać z urzędu zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tego gruntu. W tych zaświadczeniach powinny one określić wysokość opłaty przekształceniowej i terminy jej wniesienia.

Kontrolą objęliśmy realizację zadań związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w tym procesy weryfikacji spełniania przez nieruchomości ustawowych warunków tego przekształcenia, a także terminowość działań samorządów, w tym terminowość wystawiania zaświadczeń.

Kontrolę przeprowadziliśmy w 12 urzędach miast na prawach powiatu, po dwa w sześciu województwach, oraz w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy. Spośród objętych kontrolą 13 jednostek jedynie trzy urzędy miast – Wałbrzycha, Torunia i Kalisza – w ustawowym terminie, tj. do 31 grudnia 2019 r., wydały wszystkie zaświadczenia dotyczące gruntów spełniających na dzień 1 stycznia 2019 r. kryteria uznania je za zabudowane na cele mieszkaniowe. W dwóch kontrolowanych jednostkach, w urzędach miast Gdańska i Gdyni, w terminie ustawowym wydano niemal wszystkie zaświadczenia, odpowied-

nio 99 i 97%, a w kolejnych dwóch, tj. w urzędach miast Wrocławia i Zamościa, poziom realizacji zadań na koniec 2019 r. wyniósł powyżej 60%. Najniższy poziom wydanych zaświadczeń na dzień 31 grudnia 2019 r. odnotowaliśmy w czterech kontrolowanych jednostkach: w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy oraz w urzędach miast Lublina, Łodzi i Poznania. W połowie 2021 r., tj. półtora roku po terminie wyznaczonym w ustawie przekształceniowej, w sześciu spośród 12 jednostek objętych koordynowaną kontrolą proces wydawania zaświadczeń nie został jeszcze zakończony.

W połowie 2021 r. spośród kontrolowanych miast najgorzej wyglądała sytuacja w Poznaniu i Wrocławiu, gdzie proces wydawania zaświadczeń był zaawansowany odpowiednio 68 i 83%. Pozostałe cztery kontrolowane jednostki nie wydały jeszcze tylko od 1 do 3% zaświadczeń. Przy tym liczba zaświadczeń, którą miała do wydania dana jednostka, nie była czynnikiem determinującym skuteczność działania poszczególnych urzędów miast. Na przykład urzędy miast Piotrkowa Trybunalskiego, Zamościa czy Lublina nie poradziły sobie z terminowością realizacji zadań, mimo że miały do wydania odpowiednio 6250, 4190 oraz 20 tys. zaświadczeń, natomiast urzędy miast Gdańska i Gdyni zrealizowały zadania niemal w 100%, a miały do wydania odpowiednio 39,4 tys. i 15,1 tys. zaświadczeń.

Przeprowadzona w 12 miastach w ramach kontroli koordynowanej kontrola próby zaświadczeń wydanych na wnioski użytkowników wieczystych, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy przekształceniowej, wykazała, że ok. 17% tych zaświadczeń zostało wydanych z naruszeniem terminów ustawowych. W tym przypadku obowiązywał 30-dniowy termin rozpatrzenia takiego wniosku. W tym zakresie negatywnie wyróżnił się Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, który zaświadczenia na tego rodzaju wnioski w aż 95% badanej próby wydał z naruszeniem terminu ustawowego.

Kontrolowane jednostki dużo lepiej poradziły sobie z realizacją obowiązku, o którym mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy przekształceniowej, tj. z wydawaniem zaświadczeń na wnioski z czteromiesięcznym terminem na udzielenie odpowiedzi przez właściwy organ. Kontrola próby zaświadczeń wydanych na wnioski tego rodzaju przeprowadzona w 12 miastach w ramach kontroli koordynowanej wykazała, że tylko ok. 9% tych zaświadczeń zostało wydanych z opóźnieniem. Opóźnienia te wystąpiły głównie w Urzędzie Miasta Kalisza, który niemal wszystkie wnioski objęte badaniem wydał z opóźnieniem. Bardzo dużo opóźnień odnotowano także w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy. Opóźnienia te dotyczyły 57% badanej próby. W tym zakresie poza dwiema wymienionymi jednostkami pozostałe urzędy działały terminowo.

Ustalenia kontroli koordynowanej wskazują, że 16% zaświadczeń o przekształceniu zostało przesłanych do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej z naruszeniem terminu, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy przekształceniowej, jednak największe opóźnienia w tym zakresie stwierdzono w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy, gdzie z opóźnieniem wysłano 80% zaświadczeń objętych kontrolą.

Działania organów samorządu terytorialnego w zakresie realizacji celów ustawy przekształceniowej nie były w pełni skuteczne, gdyż nie doprowadziły do terminowego wydania zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. W połowie 2021 r., tj. półtora roku po terminie wyznaczonym w ustawie przekształceniowej, proces wydawania zaświadczeń nie został jeszcze zakończony w sześciu spośród 13 jednostek objętych kontrolą.

Przy realizacji ustawy przekształceniowej wystąpiły czynniki, które utrudniały terminową realizację jej przepisów, na które nie miały wpływu organy odpowiedzialne za wydawanie zaświadczeń. Należały do nich m.in. zmiany przepisów tej ustawy – tych zmian było aż pięć – w tym zmiany rozszerzające jej zakres przedmiotowy. Inny poważny problem stanowiła niejednoznaczność części przepisów, co z kolei wymagało uzyskiwania wytycznych w zakresie ich stosowania. Terminowa realizacja ustawy była jednak możliwa, na co wskazują wyniki kontroli przeprowadzonej w pięciu z kontrolowanych samorządów.

Mając na uwadze wyniki kontroli wskazujące, że proces potwierdzania przekształcenia nie został jeszcze zakończony, wnioskowaliśmy do organów i podmiotów określonych w art. 4 ust. 1 pkt 1–4 ustawy przekształceniowej o podjęcie pilnych działań mających

na celu jak najszybsze wydanie zaświadczeń dotyczących nieruchomości, w przypadku których upłynął termin 12 miesięcy od dnia ich przekształcenia. Dziękuję za uwagę.

Przewodniczący poseł Paweł Olszewski (KO):

Serdecznie dziękuję. Otwieram dyskusję. Czy są uwagi, pytania? Nie widzę.

Serdecznie dziękuję. Na tym wyczerpaliśmy porządek dzienny. Zamykam posiedzenie Komisji Infrastruktury.